

11. Osipova, E., Eriksson, P. E. How procurement options influence risk management in construction projects. *Construction Management & Economics*. 2011, Nov Vol. 29. Issue 11 p.1149-1158. p. 10.
12. Thunberg, M., Persson, F. Using the SCOR model's performance measurements to improve construction logistics.// *Production Planning & Control*. 2014, Oct. Vol. 25. Issue 13/14. p.1065-1078.
13. Sambasivan, M., Soon, Y., Causes and effects of delays in Malaysian construction industry. *International Journal of Project Management* 2007. 25(5). p. 517-526.
14. Tarantilis, C. D., Kiranoudis, C.T. A Web-based ERP system for business services and supply chain management: Application to real-world process scheduling. *European Journal of Operational Research*. 2008. 187(3). p.1310-1326
15. Thomas, H.R., Sanvido, V.E. Role of the Fabricator in Labor Productivity. *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE. 2000. 126(5). p. 358-360.
16. Vrijhoef, R., Koskela, L. The four roles of supply chain management in construction. *European Journal of Purchasing and Supply Management*. Elsevier.2000. 6. p. 169-178.
17. Yang, J., Wu, Ch. Selection of an ERP system for a construction firm in Taiwan: A case study. *Automation in Construction*. 2007. 16(6). p.787-796.

Студент Попова Д. А.

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина (Россия)

Рынок недвижимости в период кризиса

Несмотря на то, что финансовый кризис всегда начинается распространяться из банковско-финансового сектора, он рано или поздно захватывает все отрасли экономики. Рынок недвижимости отличается тем, что из всех отраслей он в наибольшей степени способен сопротивляться кризисным

явлениям, а падение цен на рынке недвижимости можно наблюдать не ранее чем через 3-6 месяцев после начала кризиса.

Строительство жилой недвижимости финансируется в основном за счет средств банков и дольщиков. До наступления кризиса лишь незначительное число российских девелоперов работали, используя собственные средства. Сегодня большинство банковских организаций считает сверхрискованным сектором экономики строительство недвижимости. Кредитование возможно только под высокий процент, что делает бессмысленным даже самый востребованный и интересный проект.

В первую очередь, девелоперы столкнулись с проблемой дефицита ликвидности. Вторая проблема - резкое падение спроса в результате снижения платежеспособности населения. Людям стало меньше денег на покупку жилья. Это естественным образом уменьшает покупательскую активность, то есть спрос, а поскольку количество объектов на рынке остается прежним, то по законам свободного рынка происходит падение цен. Однако и при падении цен инерционность рынка недвижимости играет положительную роль, поскольку цены на рынке снижаются плавно и медленно, по мере дальнейшего развития кризиса.

Кроме того, цены на недвижимость даже в условиях финансового кризиса не снижаются слишком сильно, обычно максимальное снижение составляет 20-30 % от докризисного уровня. Однако эта инерционность рынка имеет и свою отрицательную сторону, так как и выздоровление на рынке недвижимости происходит заметно позже, чем во всех остальных отраслях. Чтобы справиться с негативными последствиями кризиса, девелоперы начали уменьшать ставки на аренду и цены на недвижимость.

Еще одна особенность поведения рынка недвижимости в условиях кредитно-финансового кризиса, которая широко используется в независимой оценке зданий и сооружений – это увеличение разрыва между публикуемыми ценами предложений на объекты недвижимого имущества и их реальными ценами продаж. Такой разрыв на пике кризиса может достигать 30 %, в то

время как в обычное время он не превышает 5 - 10 %. Этот факт полезно учитывать при инвестировании денег в недвижимость во время кризиса.

До 2008 года активный рост доходов населения России обеспечивал бурное развитие жилищного сектора. Объемы ввода жилой недвижимости в эксплуатацию ежегодно росли на 16 - 18 %. Кризис изменил ситуацию. Застройщики не только лишились важного источника денег – дольщиков, большинство из которых отказались от приобретения жилья, но и потеряли возможность пользоваться банковскими кредитами так как делали это раньше.

Оценивая нынешнюю экономическую ситуацию, эксперты рынка недвижимости разделились на два лагеря: одни утверждают, что предпосылок для кризиса нет, другие не исключают, что кризис начнется уже в ближайшее время.

В 2014 году мировая экономика уже пошла на спад, и вновь повторяется сценарий 2008 года: стоимость аренды снижается, спрос на квартиры падает и особенно сильно в отношении бизнес-класса и элитного сегмента, которые еще не восстановились после предыдущего кризиса.

Что касается цен на квартиры, то в кризис, в связи со снижением спроса, их стоимость также пошла на спад. В первую очередь появились скидки от 5 % до 20 %, затем снизились и цены на самые неликвидные проекты (бизнес-класс и элитное жилье). В то же время ликвидные проекты экономкласса не слишком снизились в цене, так как и спрос на них не уменьшился.

В 2014 году ситуация развивалась иначе нежели в 2008-м: в отдельные месяцы года спрос на квартиры был в прямом смысле слова ажиотажным. Впрочем, сравнить данные по количеству сделок год к году не представляется возможным — с 1 марта 2013 года была отменена регистрация договоров купли-продажи, с этой даты Росреестр фиксирует переход права собственности на объекты жилой недвижимости. Помимо сделок купли-продажи в статистику попадают договоры мены и дарения.

Первая антикризисная мера девелоперов — снижение цен — в такой ситуации не столь эффективна как может показаться, поскольку кризис более затяжной, чем предполагалось.

Однако повышение цен происходит. На рынке все так же пользуются спросом квартиры экономкласса — самые дешевые и очень небольших площадей, , например, квартиры-студии площадью 20–30 кв. м, продаваемые с отделкой. Такие квартиры можно приобрести на 30–35 % дешевле стандартных однокомнатных квартир экономкласса. В условиях падающей платежеспособности такое жилье пользуется спросом по всей стране.

Девелоперы не остаются внакладе, несмотря на то, что общая цена квартиры является очень низкой. Цена квадратного метра в таких помещениях обычно выше среднерыночной на 10–15 %. Объекты экономкласса играют свою роль, но, как только кризис прекратится, девелоперам придется идти на значительное снижение цен, чтобы продолжать продавать квартиры минимальной площади.

Конечно, в кризисный период роста не будет, однако девелоперам нужно быть готовыми к новому всплеску спроса на рынке по окончании кризиса. Необходимо очень тщательно отслеживать все события, происходящие на рынке, и выстраивать стратегию своей работы, максимально адаптируя к ситуации.

Таким образом, кризис ликвидности на финансовом рынке, хоть и с задержкой, но оказывает непосредственное влияние на стоимость недвижимости. Такое влияние обычно достигает своего максимума примерно через год после полноценного начала кризиса в банковско-финансовом секторе. Кризисное время – подходящий момент для совершения инвестиций, поскольку в это время цены находятся на минимальных уровнях и имеют хороший потенциал роста.

Литература

1. http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/crisis_realty.htm
2. <http://realty.rbc.ru/articles/20/11/2014/562949993039708.shtml>
3. http://www.peresvet.ru/press/smi/kak_noviy_krizis_otrazitsya_na_rinke_nedvijimosti/?fullsite=1

Студ. Черногрицкий Э.К.,

К.т.н. Лапшина С.Н.

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

Проблемы развития современных городов в условиях урбанизации

Выражения типа «комфортная среда обитания», «частное и общественное пространство», «человеческий масштаб» появились давно, как и само понятие «урбанизация». Однако несмотря на необходимость и неизбежность данного процесса, сейчас до сих пор ведутся дискуссии и принимаются неочевидные решения на пути к достижению указанных состояний.

В настоящее время города становятся самыми настоящими достижениями человечества, что открывает новые направления для их изучения как качественно целостного продукта. Условия диктуют необходимость поиска общих черт, написание проектов по развитию отдельных городов, организации пространства в них, выработку ориентиров при принятии стратегических решений. При этом происходит формализация представлений об этих процессах, что плохо влияет на них. Особенно это актуально в периоды кризисов.

О том, как будет выглядеть «город будущего», специалисты задумались давно, не забывая и о проблемах [1]. Уже на закате XX века многие из технических, экономических, социальных и демографических проблем не